

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Objektunterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes, nur geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit teilausgebautem Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen Anbau
Baujahr:	vor 1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	1991 überwiegend modernisiert (gemäß Fensterstempel)
Flächen:	Die Nutz- und Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 213 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht vollständig barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> 1 Kellerraum (Gewölbekeller) <u>Erdgeschoss:</u> Gebäudedurchgang mit Geschosstreppe, linke Einheit mit 1 Raum; rechte Einheit mit großem Verkaufsraum, Personalraum, Vorraum mit Hofzugang, Sanitärbereich und Heizungsraum <u>Obergeschoss:</u> Flur mit Geschosstreppe, straßenseitiges Schlaf- und Wohnzimmer, Küche, Bad/WC und 2 Zimmer im Anbau; Wintergarten <u>Dachgeschoss:</u> 1 ausgebauten Zimmer, ansonsten Dachboden

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bruch- oder Feldstein- und Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keller mit Gewölbedecke aus Ziegelstein, ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Keller mit massiver Treppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, teils mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung mit Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech; Anbau mit Pultdach und wahrscheinlich bituminöser Pappdeckung o.ä.
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Textilbelag, Linoleum oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten bzw. Holzvertäfelungen im OG
Fenster:	Kunststoff- und Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Zimmertüren als einfache Holztüren, teils als Schiebetüren
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus den 1990er Jahren
Küchenausstattung:	wegen Überalterung nicht in der Wertermittlung enthalten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Wintergarten mit Treppe; Lichtschacht
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine gravierenden erkennbar; Der Innenausbau ist jedoch teils verbraucht bzw. weitgehend veraltet.
Grundrissgestaltung:	individuell; Anordnung der Räume überwiegend als Durchgangs- und gefangene Räume
Wirtschaftliche Wertminderungen:	teils unwirtschaftliche Grundrisse und mangelnde Raumhöhen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt normal. Der Unterhaltungszustand ist als befriedigend bis ausreichend einzuschätzen. Es besteht Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

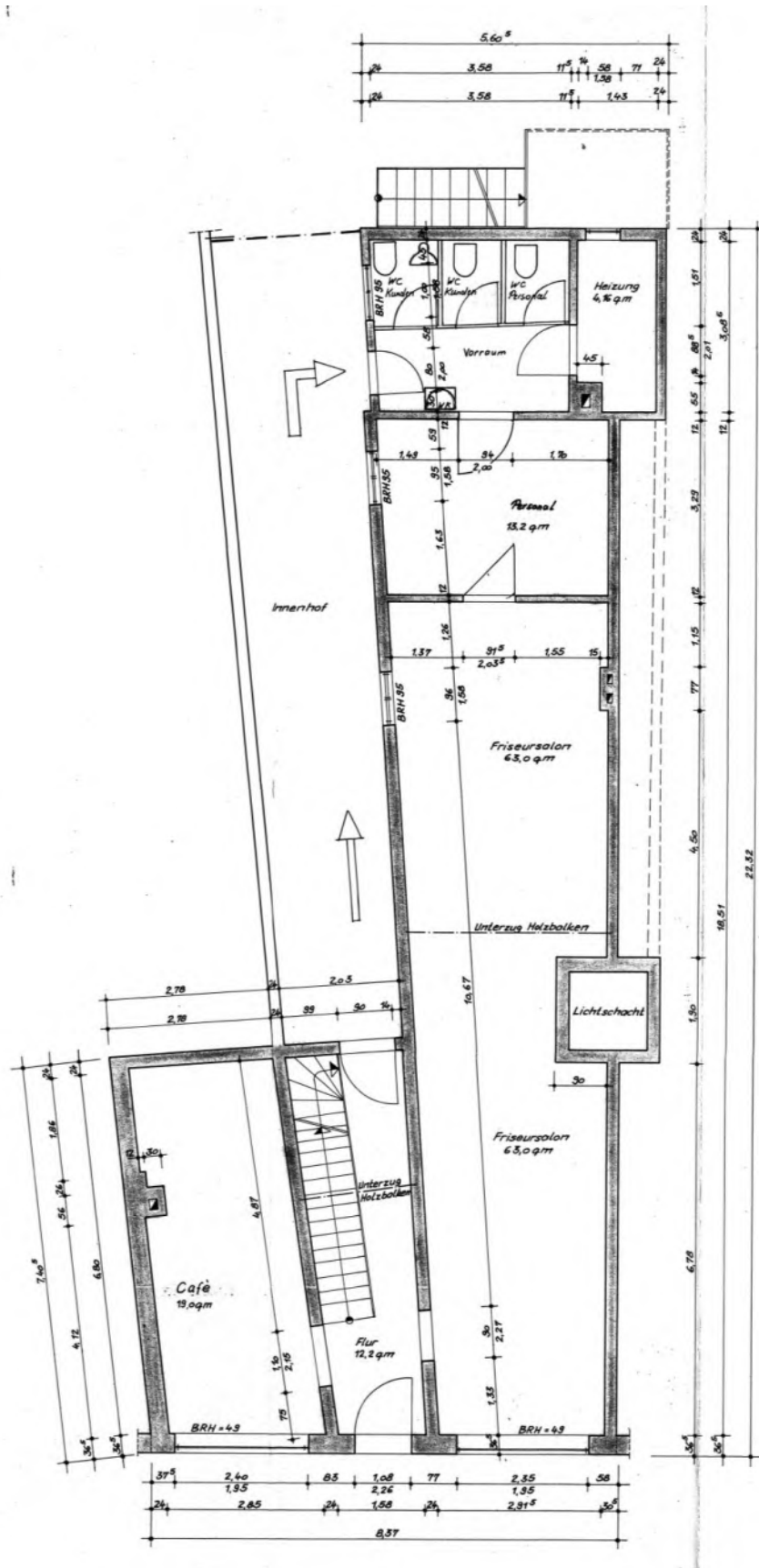
An der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein grenzständiges, zweigeschossiges Nebengebäude vorhanden. Das massiv in Ziegelbauweise errichtete Nebengebäude weist ein flach geneigtes Dach mit asbestzementhaltiger Wellplattendeckung, Holztüren, Kunststofffenster und Elektroanschluss auf. Das Nebengebäude wurde zu Abstellzwecken und im Obergeschoss teils als Taubenschlag o.ä. genutzt.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Teichbecken, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer) vorhanden.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Obergeschoss:

